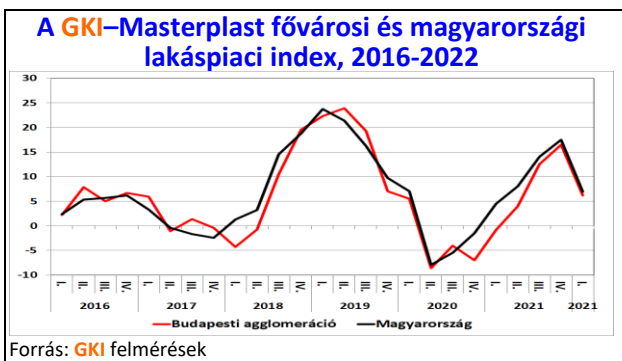


Az ingatlanos szakma derült, de a lakosság elbizonytalanodott

(A **GKI** és a Masterplast 2022. márciusi lakáspiaci felmérésének eredményei)

2022 első negyedében az ingatlanos cégek kilátásai alig változtak az előző felméréshez képest, de a lakossági szándékok – nyilván nem függetlenül a háborús félelmektől – valamelyest elbizonytalanodtak. Végeredményben az országos és a fővárosi lakáspiaci index értéke is 10-10 ponttal csökkent negyedéves alapon. Az áremelkedési várakozások erősödtek: a használt lakások ára a következő 12 hónapban 5-6%, az új lakásoké 10%-kal emelkedhet - derül ki a GKI és a Masterplast közös felméréséből.



A **GKI** negyedévente szervez felmérést az ingatlan foglalkozó cégek kilátásainak feltérképezése céljából – a jelen megkérdezés során 101 cég válaszolt. Az elemzés hasznosítja a lakosság körében szervezett reprezentatív véleménykutatás eredményeit is (1000 fős mintán). **A felmérés 2020 januárjától a Masterplast Nyrt. támogatásával készül.**

A lakáspiacon a keresletet támogatja a gyermeket nevelő vagy vállaló családoknak szóló kedvezmény-csomag, az MNB zöld lakáshitel programja, s a tovább emelkedő lakossági jövedelmek is - igaz, ez utóbbit a megugró infláció alaposan erodálja. **Az orosz-ukrán háború a magyar ingatlanpiacot sem hagyta érintetlenül:** az ingatlanokkal foglalkozó cégek 53%-a szerint alapvetően negatív, 16%-uk szerint pozitív hatás várható, további 31%-uk szerint e konfliktusnak nincs érdemi hatása.

A jelen felmérés eredményei szerint **az ingatlanokkal foglalkozó fővárosi vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az előző negyedévhez képest alig változtak.** Érdemi javulás csak a panellakások piacára vonatkozó kilátások esetében volt megfigyelhető. **Kelet-Magyarországon** viszonylag vegyes a kép. Míg a nem panel társasházi lakások esetében javulóak, addig családi házak esetében kissé romlóak a kilátások. **Nyugat-Magyarországon**

a családi házakra vonatkozó kilátások romlottak kissé, a többi szegmensben nem történt érdemi változás.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások – feltehetően nem függetlenül az orosz-ukrán háborútól – negyedéves alapon érezhetően romlottak. Mindez azonban éves alapon nem jelent visszaesést. A 2022. márciusi felmérés során 84 ezer háztartás nyilatkozott úgy, hogy a következő egy évben biztosan vásárol vagy épített lakást, míg további 180 ezer háztartás szándéka valószínű volt. (2021. decemberében ugyanez a két érték 95 és 224 ezer volt, 2021 márciusában pedig 72 és 201 ezer.)

A **GKI–Masterplast fővárosi lakáspiaci indexe** (amely az ingatlanos cégek, illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) negyedéves alapon 10 ponttal csökkent, ami azért éves alapon növekedést jelent (7 pontost). Az **országos index** is 10 ponttal csökkent az előző felméréshez képest, ami éves alapon 2 pontos emelkedést jelent. Az az indexek mostani csökkenése nem drámai mértékű.

A lakások árának és bérleti díjának következő 12 hónapban várható változása, 2022. március (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

Budapesti használt lakóingatlanok	6,2 (3)
Kelet-magyarországi használt lakóingatlanok	6,3 (4)
Nyugat-magyarországi használt lakóingatlanok	4,7 (6,3)
Használt lakások országos átlag	6 (4,6)
Új építésű lakások országos átlag	10 (8)
Bérleti díjak országos átlag	6 (3)

Zárójelben az előző – 2021. decemberi - felmérés adatai.

Forrás: **GKI** felmérések

Budapesten **a használt lakások árának növekedésére számít a megkérdezettek kétharmada**, s ez az arány az ország egészében sem lényegesen kisebb. Budapesten és Kelet-Magyarországon valamivel 6% feletti, a nyugat-magyarországi körzetben valamivel 5% alatti áremelkedés várható.

Az építési-kivitelezési árak várható dinamikus emelkedése **az új építésű lakások árát** is felfelé tolja. A válaszadók 80%-a áremelkedésre számít a következő egy évben, csökkenésre e téren lényegében senki sem gondol. A közeljövőben 10%-os áremelkedés várható.

A **lakásbérleti piacon** érezhető többségbe kerültek a díjak emelkedésére számítók, a következő egy évben 6%-os díjemelkedés valószínű.